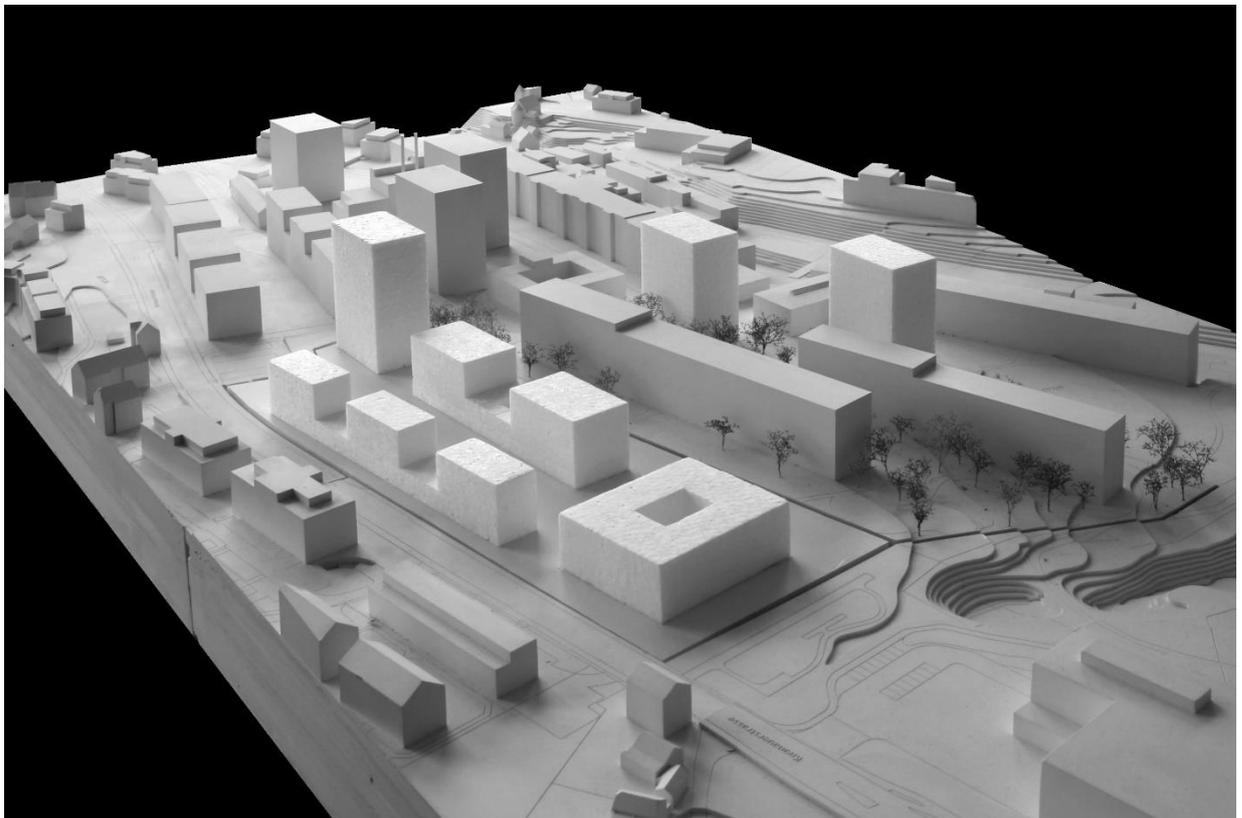




Einwohnergemeinde
Cham

Mitwirkungsbericht Richtprojekt Pavatex Süd

19. Juni 2024



Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Identität – gut eingebettet in die Nachbarschaft.....	4
3. Bebauung verdichtet	8
4. Freiraum – ökologisch und räumlich vernetzt	13
5. Nutzung – durchmischt	19
6. Erschliessung – optimal angebunden.....	22
7. Umwelt / Energie – ressourcenschonend	24
8. Weitere Mitwirkungsbeiträge	25
9. Weiteres Vorgehen	28

1. Einleitung

Die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerin CHH Liegenschaften AG wollen in einem gemeinsamen Planungsprozess das rund 18'900 m² grosse, aktuell unbebaute Areal «Pavatex Süd» vom stillgelegten Industrieareal zu einem durchmischten Quartier mit Wohnnutzung, vereinzelter gewerblicher Nutzung und Bildungsnutzung entwickeln. Die Gemeinde beabsichtigt, im nördlichen Arealteil eine Landfläche in der Grössenordnung von ca. 7'000 m² von der CHH Liegenschaften AG zu erwerben und darauf eine Primarschule mit zwei Klassenzügen à je 9 Klassen mit Raum für das Betreuungsangebot der modularen Tagesschule sowie eine 3-fach Turnhalle zu errichten. Die Grundlage dafür bildet die Absichtserklärung zwischen den beiden Parteien vom Januar 2022 sowie der Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags vom 03. Mai 2022. Auf dem Rest der Parzelle, welche im Besitz der CHH Liegenschaften AG bleibt, wird vorwiegend eine Wohnnutzung angestrebt. Die von den beiden Auftraggeberinnen beabsichtigte Transformation des heutigen Industrieareals zu einem Nutzungsdurchmischten Teil der Gemeinde bedingt die Erarbeitung und Genehmigung eines ordentlichen Bebauungsplans sowie eine Umzonung des Areals.

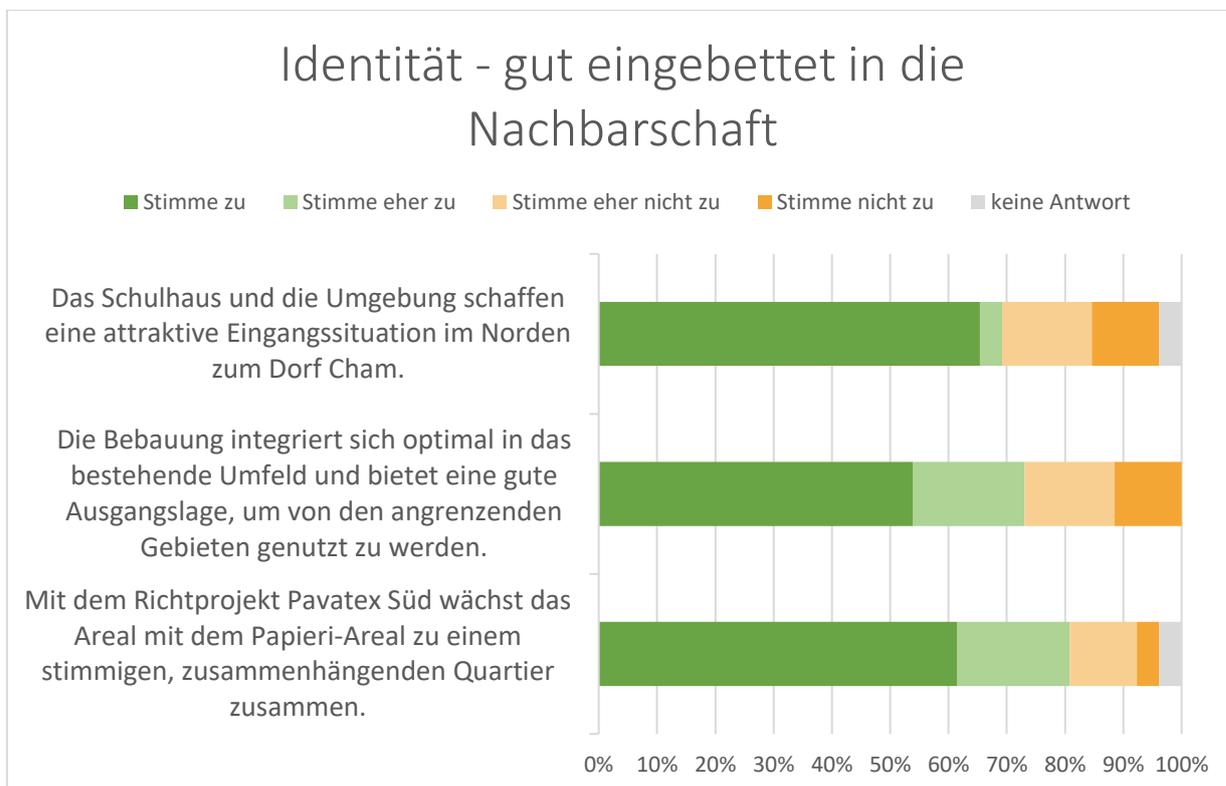
Gemäss Planungs- und Baugesetz ist im Rahmen von ordentlichen Bebauungsplänen der geeignete Einbezug der Bevölkerung zu gewährleisten. In der Praxis stellt dies die Gemeinde Cham mit einer informellen öffentlichen Mitwirkung zum Richtprojekt sicher. Formelle Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan können im Rahmen der öffentlichen Auflagen oder gegen den Beschluss ergriffen werden.

Der Einbezug von Vertretenden aus der Bevölkerung zum Richtprojekt Pavatex Süd startete bereits vor dem Studienauftrag. Als Grundlage für den Studienauftrag wurden Leitsätze zu verschiedenen Themen erstellt, die vom Gemeinderat am 5. Juli 2022 zur Kenntnis genommen wurden. Die Leitsätze wurden in einer Begleitgruppe diskutiert, die sich aus Vertretenden der gemeindlichen Kommissionen, lokalen und regionalen Interessensverbände sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zusammensetzte. Die Begleitgruppe konnte im Verlauf des Studienauftrags die verschiedenen Projektbeiträge auf die Einhaltung der Leitsätze überprüfen und Rückmeldungen formulieren.

Nach der Überarbeitung vom Siegerprojekt zum Richtprojekt wurde vom 17. April bis am 17. Mai 2024 eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Während diesem Monat konnte die Bevölkerung über die digitale Mitwirkungsplattform der Gemeinde Cham Rückmeldungen zum Richtprojekt formulieren. Einerseits wurde das Einhalten der verschiedenen Leitsätze abgefragt und andererseits gab es die Möglichkeit, textliche Rückmeldungen zu erfassen. An der Mitwirkung nahmen 25 Personen und Organisationen teil. In den folgenden Kapiteln wird einerseits das Stimmungsbild über die Einhaltung der Leitsätze abgebildet sowie alle Rückmeldungen beantwortet. Der Mitwirkungsbericht folgt der thematischen Gliederung der Leitsätze.

2. Identität – gut eingebettet in die Nachbarschaft

Die Aussagen zur Umsetzung der Leitsätze wurden wie folgt beurteilt:



Weitere Rückmeldungen

Rückmeldung	Beantwortung
Super Idee und das gut durch gedacht.	Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
Was ist für Pavatex Nord vorgesehen? Auch wieder Wohnraum? Da ja Musikschule und Vereinslokale näher Richtung Dorfzentrum kommen, wäre es aus meiner Sicht sinnvoller das Schulhaus auch beim Papieri-Areal zu planen.	<p>Auf dem Areal Pavatex Nord ist gemäss rechtskräftigem einfachem Bebauungsplan vom 23.08.2022 eine reine Gewerbenutzung vorgesehen. Im nördlich angrenzenden Gebiet Cham Nord (CHAMA) ist aber eine Vielzahl an Wohnungen geplant, die ebenfalls das neue Schulhaus nutzen werden.</p> <p>Auf der gemeindlichen Parzelle auf dem Papieri-Areal wurde die Machbarkeit für ein Schulhaus geprüft. Für die Anforderungen aus der Schulraumplanung (Primarschule für einen Zweizüger sowie Dreifach-Turnhalle) ist die Parzelle nicht ausreichend gross. Ausgehend davon wurde mit der Schulraumplanung der Entscheid getroffen, dass die Musikschule sowie ein Raumangebot für Freizeit- und</p>

	<p>Vereinsnutzungen auf dem Papieri-Areal realisiert wird und die neue Primarschule inkl. der Modularen Tagesschule und der Dreifach-Turnhalle auf dem Areal Pavatex Süd.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Der Übergang vom Teuflibach zur Überbauung könnte "luftiger" gestaltet werden. Es braucht mehr Bäume, welche die Nähe zum Lorzenpark verbildlichen.</p>	<p>Für die Schulanlage wird aus submissionsrechtlichen Gründen ein Projektwettbewerb durchgeführt, sobald die planungsrechtliche Grundlage (Bebauungsplan) gegeben ist. Die konkrete Umgebungsgestaltung wird Teil vom Wettbewerb sein.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>Das geplante weitere Hochhaus auf dem Pavatex Areal ist aus meiner Sicht als Anwohner 'grenzwertig'. Ich lade Sie ein, sich ein Bild aus meiner Perspektive vor Ort zu machen. Sie können mich hierzu unter XXXXXXXXXX erreichen.</p> <p>Bei dem Projekt handelt es sich um eine Erweiterung des Papieri-Konzepts, bei dem es heutzutage an Grünflächen mangelt, da es eher auf „Beton“ basiert. Da diese Gewerbegebiete ebenfalls in Wohngebiete umgewandelt werden und um die Naturidentität von Cham zu bewahren, wäre es optimal, auch die Grünflächen in der Gegend zu vergrössern.</p>	<p>Die kommunale Vollzugsrichtlinie für Hochhäuser vom 26.04.2022 hält die qualitativen Anforderungen in den verschiedenen Planungs- und Projektierungsphasen fest. Die Vollzugsrichtlinie hält fest, dass die Anforderungen von einer Fachjury im Rahmen eines Varianzverfahrens zu überprüfen sind. Im abgeschlossenen Studienauftrag zum Richtprojekt Pavatex Süd hat die Fachjury zugestimmt, dass das Hochhaus verträglich ist.</p> <p>Das Projekt beabsichtigt, die Bebauungs- und Freiraumstruktur des Papieri-Areals weiterzuführen, damit die beiden Areale zu einem Quartier zusammenwachsen. Das Umgebungskonzept des Papieri-Areals, in das sich das Areal Pavatex Süd einfügt, sieht im südlicheren Teil urbanere Freiräume (grosszügige Plätze mit Hartbelag und Baumgruben) sowie die Erschliessung (Papieri-Ring) vor. Dieser Teil ist heute bereits umgesetzt oder ist in Umsetzung. In den kommenden Etappen Richtung Naturraum Teuflibach sowie auf dem Pavatex Areal Süd wird die Umgebungsgestaltung zunehmend grüner: das Areal ist komplett vom motorisierten Verkehr befreit und es entstehen grosszügige Parkanlagen.</p>
<p>Es wäre schön, falls Sie weitere Bänke anschaffen, dass Sie auch an die ältere Bevölkerung denken würden. Sehr niedrige Bänke ohne Lehne und ohne</p>	<p>Beim vorliegenden Planungsstand handelt es sich um ein Richtprojekt. Darin werden Gebäudevolumen sowie der Charakter der verschiedenen Freiräume definiert. Das</p>

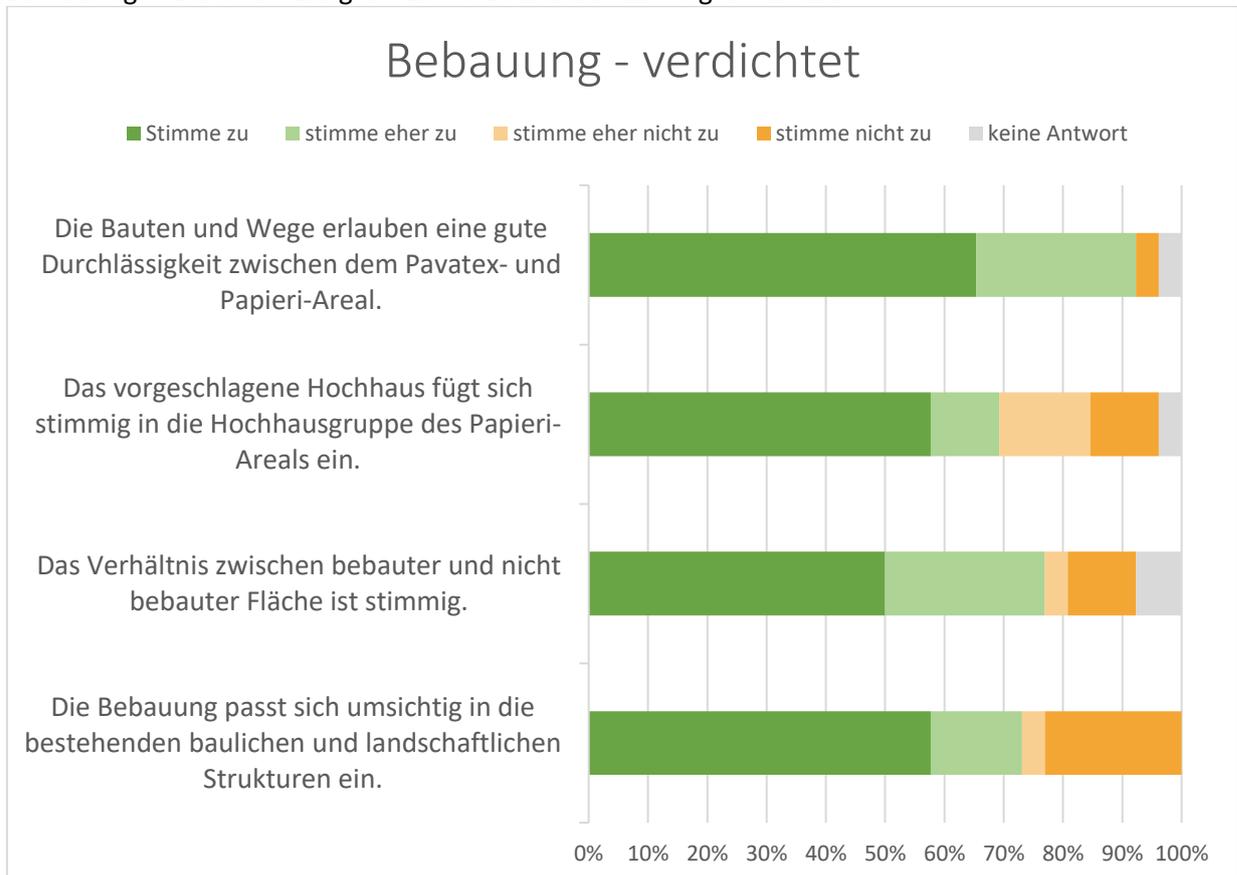
<p>Sonnenschutz/schattenspendende Bäume, sind für die älteren Semester nicht so attraktiv.</p>	<p>Richtprojekt dient als Grundlage für den Bebauungsplan, welche als planungsrechtliche Grundlage für das Bauprojekt erforderlich ist. Die Möblierung der Freiräume wird im konkreten Bauprojekt geplant. Dabei werden die Bauherrschaften darauf achten, auch für ältere Personen attraktive Angebote zu schaffen. >Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>Die Rad- und Senioren-Fahrzeug-Verbindungen sind dürftig ausgefallen und sollten unbedingt attraktiver mit weniger Gefälle und mit mindestens einer zusätzlichen Verbindung (Maschenweite zu gross) versehen werden.</p>	<p>Das Areal Pavatex Süd befindet sich auf einer Ebene und weist keine Höhenunterschiede aus. Somit entstehen verschiedene hindernisfreie Verbindungen von Norden nach Süden und von Osten nach Westen. In Richtung Lorze gibt es ein Höhenunterschied, was eine Herausforderung für hindernisfreie Wegverbindungen darstellt. Wegverbindungen über Aufzüge, über die Fabrikstrasse oder den Lorzenpark stellen heute bereits hindernisfreie Wege dar. Zur Verbesserung der Veloverbindung von Osten nach Westen prüft die Gemeinde Cham in Zusammenarbeit mit der Cham Group eine Veloverbindung entlang vom Teuflibach. Hierbei stellt der beachtliche Höhenunterschied aber eine grosse Herausforderung dar. >Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>- zu grosse Verdichtung, die Häuser stehen extrem nahe beieinander. Da bleibt viel zu wenig Platz für Grünflächen. Leider hat es auch zwischen den Häusern kaum Wiesen oder Pflanzen. Dies führt im Sommer zu viel Hitze. - sehr viele Menschen auf kleinem Raum - Günstiger Wohnraum, aber ohne Natur rundherum - auch diese Menschen haben ein schönes Zuhause verdient!</p>	<p>Das Richtprojekt weist eine Grünflächenziffer von 40% aus. Dies bedeutet, dass 40% der Arealfläche mit unversiegelten Belägen gestaltet sind und nicht befahrbar sind. Die Tiefgarage muss dabei mit mindestens 60cm Substrat überdeckt sein. Das führt dazu, dass der Boden mehr Wasser speichern kann und Vegetation entstehen kann («Schwammstadt»). Bei allen grösseren Bäumen wurde darauf geachtet, dass sie nicht auf der Tiefgarage stehen oder in der Tiefgarage eine Aussparung für den Wurzelbereich vorgesehen ist. Dadurch werden Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen. Mit der angestrebten Ausnützungsziffer entsteht ein dichtes Quartier, was den raumplanerischen Zielen um haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht. Selbstverständlich sind die wohnhygienischen Anforderungen in allen Wohnungen eingehalten.</p>

	>keine Projektänderung
<p>Das Projekt mag von Innen als "Insel" betrachtet als zusammenhängendes Quartier gut wirken. Von aussen betrachtet schottet sich das Quartier mit Riegelbauten entlang der Knonauerstrasse ab.</p> <p>Das Projekt nimmt keinerlei Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbauten an der Knonauerstrasse und Schluechtstrasse. Das Hochhaus kommt so nahe an die Knonauerstrasse zu stehen, dass die Nachbarhäuser mit massivem Schattenwurf beeinträchtigt werden. Ohne Reduktion des Volumens wird das Projekt/Bebauungsplan mit Einsprachen konfrontiert.</p> <p>Vom Naherholungsgebiet Schluecht wirken die Hochhäuser wie ein Riegel. Der Horizont mit dem Sonnenuntergang über dem Lindenberg ist nur noch Abschnittsweise sichtbar. Wahrlich kein schönes Bild.</p> <p>Cham wurde 1991 mit den Wakker Preis für den Umgang mit der Bausubstanz, den Frei- und Verkehrsflächen angesichts des starken Baudrucks ausgezeichnet. Davon spürt man heute nichts mehr. Das Projekt ist für Cham überdimensioniert.</p> <p>Das geplante Schulareal liegt sehr nahe an der Starkstromleitung. Die Gemeinde hat auf dem Areal eher den schlechtmöglichen Teil erhalten.</p>	<p>Das Gebäude entlang der Knonauerstrasse ist wie auf dem Papieri-Areal (Etappe 3) in der Höhe gestaffelt: drei Punktbauten werden mit einem zweigeschossigen Sockel verbunden. Diese Gebäudetypologie vermittelt zwischen den baulichen Massstäben östlich und westlich der Knonauerstrasse. Es entsteht also kein "Riegel", wie z.B. an der Maschinengasse bereits realisiert wurde.</p> <p>Im Studienauftrag wurde der 3h-Schatten des Hochhauses ermittelt und bei der Positionierung des Gebäudes im vorliegenden Projekt berücksichtigt.</p> <p>Gemäss der Vollzugsrichtlinie Hochhäuser vom 26.04.2022 wurden verschiedene Anforderungen an das Hochhaus geprüft, insbesondere die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anforderungen wurden unter anderem anhand von 3D-Modellierungen geprüft und von der Fachjury als verträglich beurteilt. Gegenüber dem Studienauftrag wurden im Hinblick auf die übergeordnete städtebauliche Erscheinung (Fernwirkung) am Hochhaus Anpassungen vorgenommen. Neu ist das Pavatex-Hochhaus im Richtprojekt gleich ausgerichtet wie die Hochhäuser des Papieri-Areals und fügt sich besser in die Hochhausgruppe ein. Weiter wurden die Proportionen des Hochhauses justiert und das Volumen leicht aus der Wohngasse gegen Westen verschoben, was auf der Ebene des Erdgeschosses den Vorplatz räumlich aufwertet.</p> <p>Für Bauten entlang Starkstromleitungen gilt die Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung. Die Einhaltung der Verordnung wurde geprüft. Mit einem Abstand von über 90 Meter bestehen für die Schule keine negativen Auswirkungen. Das Areal bringt durch die zentrale Lage zwischen Cham Nord (CHAMA), dem Papieri-Areal und dem Areal Pavatex Süd sowie der Nähe zu den Grünräumen Vorteile für die Gemeinde.</p>

	>keine Projektänderung
<p>Angrenzend an den Lorzepark ist uns auch eine ökologisch stimmige Identität und Verzahnung wichtig. Zudem hat das Projekt beim Thema Biodiversität im Siedlungsraum noch Verbesserungspotenzial. Zudem würden wir im Sinne der Nachhaltigkeit Photovoltaik in Fassaden begrüßen.</p> <p>Antrag: Die Eingangspforte Cham beginnt ja bereits mit den ersten Gewerbegebäude Oym etc. welche im Bebauungsplan Cham Nord 01 geregelt sind. Die dort angelegte Baumreihe ist entlang der Knonauerstrasse bis ins Zentrum zu ziehen, also auch entlang der Knonauerstrasse im vorliegenden Bebauungsplan Pavatex Süd. Es sind möglichst einheimische oder ggf. südeuropäischen Bäumen mit grosszügigen, naturnah bepflanzten Baumscheiben zu fordern.</p>	<p>Die Baumreihe, welche beim OYM beginnt, wird über die Areale Pavatex Nord, Pavatex Süd und Papieri weitergeführt. Dies wird mit den bewilligten Baugesuchen Pavatex Nord und Etappe 3 Papieri-Areal sichergestellt. Entlang des Areals Pavatex Süd ist die strassenbegleitende Baumreihe im Richtprojekt vorgesehen, diese gilt es im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Im Bebauungsplan ist ebenfalls sicherzustellen, dass standortgerechte Pflanzarten zu wählen sind und auf Neophyten zu verzichten ist.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>

3. Bebauung verdichtet

Die Aussagen zur Umsetzung der Leitsätze wurden wie folgt beurteilt:



Weitere Rückmeldungen

Rückmeldung	Beantwortung
<p>Eine hohe Dichte ist eine gute Sache! Ich möchte jedoch anmerken, dass eine hohe Dichte nicht bedeuten muss, dass es keine grüne Fläche mehr geben darf! Die Überbauung Papieri ist für mich ein Negativbeispiel dafür. Die Gebäude, hoch und gross, fügen sich gut in die Überbauung ein. Schade finde ich dabei, dass die Fläche, auf welcher keine Gebäude stehen, trotzdem geteert oder betoniert wurden. Es gibt kein Rasen, wenige Bäume und sehr viel harten Boden. Schade, wenn man bedenkt, dass gerade solch dicht bebaute Stadtteile oftmals ein wenig Schatten, Platz für Spiel- und Spass auf einer Wiese, und die kühlende Wirkung grosser Bäume vor allem im Sommer gut gebrauchen könnten.</p>	<p>Das Umgebungskonzept des Papieri-Areals sieht im südlicheren Bereich urbanere Freiräume (grosszügige Plätze mit Hartbelag und Baumgruben) sowie die Erschliessung (Papieri-Ring) vor. In den kommenden Etappen Richtung Naturraum Teuflibach sowie auf dem Pavatex Areal Süd wird die Umgebungsgestaltung zunehmend grüner: das Areal ist vom motorisierten Verkehr befreit und es entstehen grosszügige Parkanlagen.</p> <p>Das Richtprojekt Pavatex Süd weist eine Grünflächenziffer von 40% aus. Dies bedeutet, dass 40% der Arealfläche mit unversiegelten Belägen gestaltet sind und nicht befahrbar sind. Die Tiefgarage muss dabei mit mindestens 60cm Substrat überdeckt sein. Das führt dazu, dass der Boden mehr Wasser speichern kann und Vegetation entstehen kann. Bei allen grösseren Bäumen wurde darauf geachtet, dass sie nicht auf der Tiefgarage stehen oder in der Tiefgarage eine Aussparung für den Wurzelbereich vorgesehen ist. Dadurch werden Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Die Visualisierungen der Wohnhäuser geben so in der Dokumentation keine attraktiven Wohnbauten her. Bei Wohnungen sind wie es scheint nur Loggias eingeplant, anstatt Balkone und Terrassen zu haben. Aus meiner Sicht nicht attraktiv. In Singapur ist verdichtetes Bauen die Norm, es hat sehr viele attraktive Wohnüberbauungen, mit vielen Grünflächen und attraktiven Aussengestaltungen, sowie auch Balkonen - es wär gut, sich auch solche Projekte genauer anzuschauen und davon etwas abzuschauen.</p>	<p>Der vorliegende Projektstand ist noch kein Bauprojekt, sondern ein Richtprojekt und stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar. Auf Stufe Richtprojekt werden Gebäudevolumen sowie der Charakter/Ausdruck der verschiedenen Freiräume und Gebäude definiert.</p> <p>Die Fassadengestaltung und Materialisierung der einzelnen Gebäude wird im Bauprojekt ausgearbeitet. Mit dem Bebauungsplan bleibt die Flexibilität für Balkone bestehen.</p> <p>> Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>Die Ausnutzung ist hoch und verträglich. Es bedingt aber eine gute und allgemein verträgliche Architektur bei allen Bauten.</p>	<p>Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen. Für das Bau Feld N (Hochhaus) und das Bau Feld R (Schule) sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans qualitätssichernde Verfahren (Architekturwettbewerbe) durchzuführen. Auch</p>

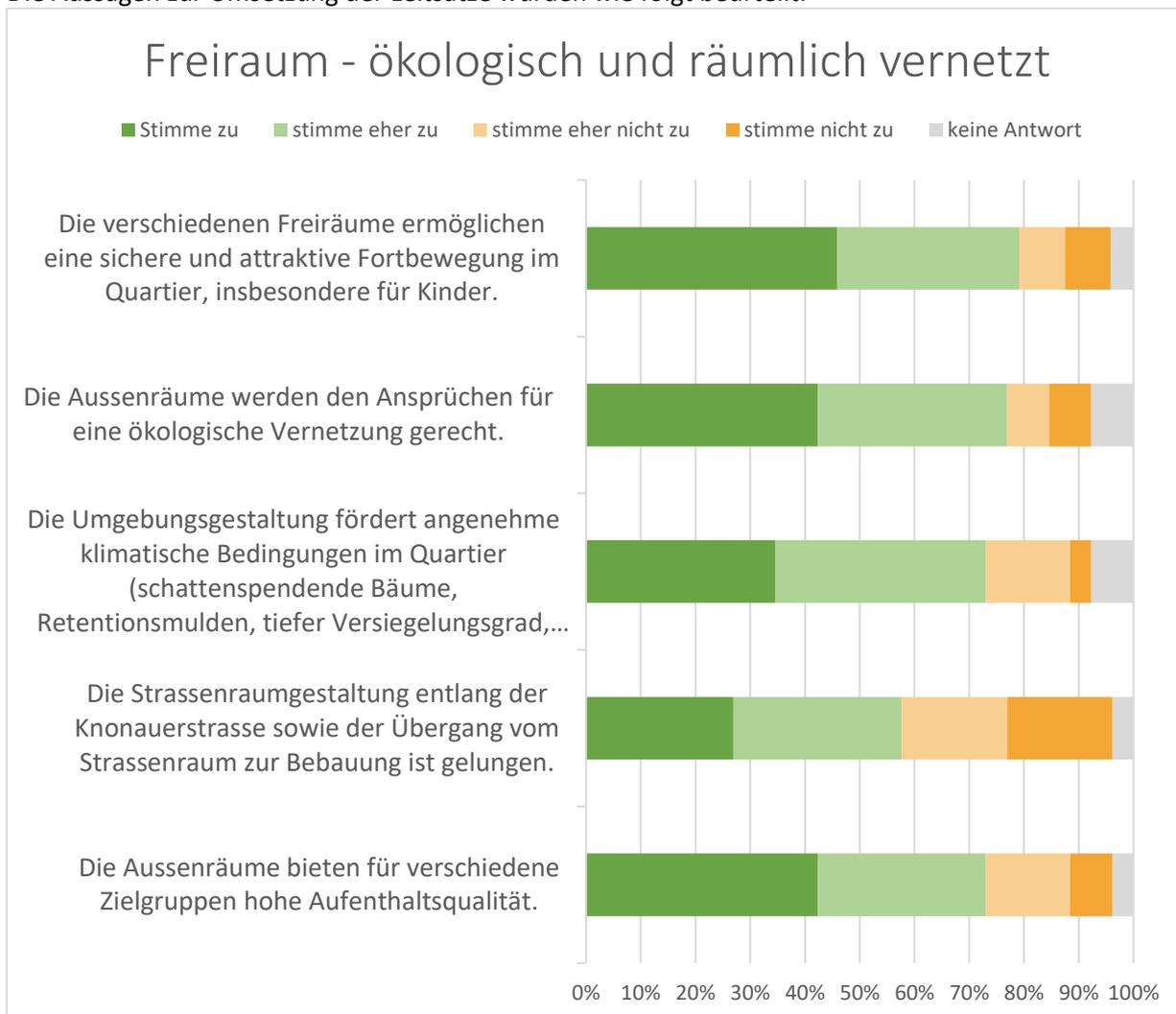
	<p>die anderen beiden Gebäude werden mit der Projektierung hinsichtlich Architektur und Fassadenausdruck noch verfeinert – vorliegend handelt es sich lediglich um ein Richtprojekt.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>Obwohl das Hochhaus zumindest optisch "stimmig in die Hochhausgruppe des Papier-Areals" passt, ist die Ansammlung so vieler Hochhäuser auf engem Raum für Cham eher untypisch. Zu bedenken gibt uns zudem das starke Wachstum aufgrund der Verdichtung und des Bauens in die Höhe.</p> <p>Zur letzten Frage: Wir vermissen die Velowegverbindungen von Ost-West (entlang Teuflibach - allenfalls inkl. Brücke über die Lorze).</p>	<p>Im kantonalen Richtplan ist das Papieri-Areal sowie das Areal Pavatex Süd als "Gebiet für Verdichtung" ausgewiesen. Die kommunale Nutzungsplanung ist darauf abgestimmt und legt eine Bebauungsplanpflicht sowie ein Eignungsgebiet für Hochhäuser fest. Das kantonale Planungs- und Baugesetz fordert, die verträgliche Dichte im Rahmen von Bebauungsplänen mit qualitätssichernden Verfahren zu eruieren. Damit wird dem raumplanerischen Ziel zum haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen.</p> <p>Zur Verbesserung der Veloverbindung von Osten nach Westen prüft die Gemeinde Cham in Zusammenarbeit mit der Cham Group eine Veloverbindung entlang vom Teuflibach. Hierbei stellt der beachtliche Höhenunterschied aber eine grosse Herausforderung dar.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>1. Bei der Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Velos an Schulen wird in den Zürcher Richtlinien (auf diese wurde im Konzept verwiesen) unterschieden nach Stufen (Unterstufe 1-3 Plätze, Mittel- Oberstufe 5-7 Plätze). Da auf dem Areal zwei Klassenzüge à je 9 Klassen untergebracht werden sollen, gehen wir davon aus, dass es sich um Primarstufe 1-6 und Sekundarstufe 1-3 handelt. Im Richtprojekt wurde aber durchgehend mit nur 3 Abstellplätzen pro 10 Schüler gerechnet, statt wie gefordert abhängig von den Stufen mit 1-3 oder 5-7. Richtig gerechnet würde hier wahrscheinlich ein höherer Bedarf an Veloabstellplätzen resultieren. Die Anzahl Abstellplätze von 4 pro 10 Lehrpersonen ist dafür grosszügig gewählt (Richtlinie: 2 pro 10). Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist anhand der erwähnten Richtlinie neu zu berechnen und auszuweisen.</p>	<p>1. Da ist bei der Berechnung ein Fehler unterlaufen, besten Dank für die aufmerksame Rückmeldung! Das geplante Schulhaus wird von sechs Unterklassenstufen und sechs Mittelklassenstufen besucht werden. Die vier Kindergartenklassen sind für die Berechnung der Veloabstellplätze nicht relevant. Die zwei Sonderklassen setzen sich aus Kindern der ordentlichen Primarklassen zusammen. Gemäss der neuen Berechnung erhöht sich der Bedarf an Veloabstellplätze von 104 auf 140 Plätze.</p> <p>>Projektänderung</p> <p>2. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen. Die benutzerfreundliche Anordnung der Veloabstellplätze wird mit dem Bauprojekt final definiert. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Veloabstellplätze ab dem Wegnetz möglichst gut zugänglich sind und in der Nähe der Eingänge zu liegen kommen.</p>

<p>2. Die Anordnung der Veloabstellplätze, wie auf S. 54 des Richtprojekts gezeigt, hat Optimierungsbedarf. So wäre es wünschenswert, auch auf der Westseite der Gebäude N und O Veloabstellplätze in der Nähe der Eingänge zu haben. Vor allem auch, weil da die Veloverbindung Nord-Süd entlangführt. Idealerweise sind zudem gedeckte oberirdische Abstellplätze über das ganze Areal in der Nähe der Eingänge verteilt, nicht nur am Rande der Überbauung beim Pavatex-Parkplatz.</p>	<p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>Die Verdichtung / Ausnutzung ist zu gross und hat ein grosses Getto-Potential. Die ersten kleinen Muster sind ja bereits heute im Papieriareal Anlass zu Sorgen und Lösungssuchen.</p>	<p>Im kantonalen Richtplan ist das Papieri-Areal sowie das Areal Pavatex Süd als "Gebiet für Verdichtung" ausgewiesen. Die kommunale Nutzungsplanung ist darauf abgestimmt und legt eine Bebauungsplanpflicht sowie ein Eignungsgebiet für Hochhäuser fest. Das kantonale Planungs- und Baugesetz fordert, die verträgliche Dichte im Rahmen von Bebauungsplänen mit qualitätssichernden Verfahren zu eruieren. Damit wird dem raumplanerischen Ziel zum haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen. Gleichzeitig sichert der Bebauungsplan eine qualitative Bebauung und Ausgestaltung der Freiräume.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>- zu viele Menschen auf zu engem Raum</p>	<p>Im kantonalen Richtplan ist das Papieri-Areal sowie das Areal Pavatex Süd als "Gebiet für Verdichtung" ausgewiesen. Die kommunale Nutzungsplanung ist darauf abgestimmt und legt eine Bebauungsplanpflicht sowie ein Eignungsgebiet für Hochhäuser fest. Das kantonale Planungs- und Baugesetz fordert, die verträgliche Dichte im Rahmen von Bebauungsplänen mit qualitätssichernden Verfahren zu eruieren. Damit wird dem raumplanerischen Ziel zum haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen. Gleichzeitig sichert der Bebauungsplan eine qualitative Bebauung und Ausgestaltung der Freiräume.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Antrag: Genauere Vorschriften zum unversiegelten Raum von 40% für ein besseres</p>	<p>Im Bebauungsplan werden Bestimmungen für verschiedene Freiraumtypen festgehalten. Für</p>

<p>Stadtklima und mehr Biodiversität. Oberirdische Parkierungen durch unterirdische ersetzen.</p> <p>Begründung: Die Bestrebungen mit "Verdichtetem Bau" werden vom LLC grundsätzlich begrüsst. Was ein angenehmes Stadtklima betrifft, wurde es aber beim Bebauungsplan Papieri verpasst entsprechende Forderungen zu stellen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind deshalb zusätzliche und konkrete Bestimmungen zur Gestaltung des unversiegelten Raums zu formulieren. Es sind zwar etwa 40% unversiegelte Flächen vorgesehen, derzeit aber ohne Aussagen dazu, wieviel dieser Fläche auch begrünt sind (nicht nur Baumschicht) und in welcher ökologischen Qualität. Die Grünflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten. Zudem ist die ökologische Qualität mit zusätzlichen Massnahmen wie 90% der Bepflanzung ist einheimisch, Dachbegrünungen, Vertikalbegrünungen, Trockenmauern, naturnahe Spielplätze, Nisthilfen für Gebäudebrüter, Wasserstellen etc. Entsprechende Massnahmen unterstützen ein angenehmes Stadtklima wie auch die Biodiversität. Die oberirdische Parkierung beim Pavatex Platz ist mindestens zu 2/3 durch unterirdische Parkierung zu ersetzen und auf dieser Fläche eine ökologische naturnahe Wiese anzulegen mit Parkcharakter. Um einen weiteren Beitrag zur Hitzeminderung zu leisten, werden diese im Bereich des Spielboulevards und des Parks als offene Retentionsmulden mit ständigem Wasserstand vorgeschlagen, welche zusammen mit einem dichten, schattenspendenden Baumbestand im Sommer für eine angenehme Verdunstungskühlung sorgen.</p>	<p>jene Flächen, auf denen die Ökologie Vorrang haben soll, werden geeignete Qualitätsstandards festgelegt.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p> <p>Die Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch angeboten. Das Angebot an Besucherparkplätzen sowie Kurzzeitabstellplätze für Kundschaft ist aufgrund der Auffindbarkeit oberirdisch anzuordnen. Da der grosse Teil der oberirdischen Parkplätze entlang der Knonauerstrasse angeordnet ist, kann der motorisierte Verkehr früh abgefangen werden und die Siedlung bleibt intern autofrei. Es ist zu beachten, dass der grosse Parkplatz südlich des Areals Parkplätze für die Kundschaft des Papieri-Areals bietet und mit der Etappe 3 bereit bewilligt ist.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Freiraum – ökologisch und räumlich vernetzt

Die Aussagen zur Umsetzung der Leitsätze wurden wie folgt beurteilt:



Weitere Rückmeldungen

Rückmeldung	Beantwortung
Es sollten noch mehr Grünflächen geplant werden. Im Papieri Areal hat es definitiv zu wenig Bäume und schattenspendende Zonen	Das Umgebungskonzept des Papieri-Areals sieht im südlicheren Bereich urbanere Freiräume (grosszügige Plätze mit Hartbelag und Baumgruben) sowie die Erschliessung (Papieri-Ring) vor. In den kommenden Etappen Richtung Naturraum Teuflibach sowie auf dem Pavatex Areal Süd wird die Umgebungsgestaltung zunehmend grüner: das Areal ist vom motorisierten Verkehr befreit und es entstehen grosszügige Parkanlagen.

	<p>Das Richtprojekt Pavatex Süd weist eine Grünflächenziffer von 40% aus. Dies bedeutet, dass 40% der Arealfläche mit unversiegelten Belägen gestaltet sind und nicht befahrbar sind. Die Tiefgarage muss dabei mit 60cm Substrat überdeckt sein. Das führt dazu, dass der Boden mehr Wasser speichern kann und Vegetation entstehen kann. Bei allen hochstämmigen Bäumen wurde darauf geachtet, dass sie nicht auf der Tiefgarage stehen oder in der Tiefgarage eine Aussparung für den Wurzelbereich vorgesehen ist. Dadurch werden Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Cham fehlen offene (Spiel-) Wiesen!! Seit der Überbauung der Städtli-Wiese im Herzen des Dorfs mit dem Provisorium fehlt dem Dorf eine Spielwiese. Eine Spielwiese erlaubt die spielerische, sportliche und künstlerische Entfaltung aller Bevölkerungs- und Altersgruppen. Während beispielsweise Spielplätze oder die Kraftanlage im Hirsgarten eine bestimmte Bevölkerungsgruppe ansprechen, so schliessen sie doch einen Grossteil aufgrund der fehlenden Interessen oder Entfaltungsmöglichkeiten aus. Eine offene Spielwiese kann von allen genutzt werden. Sie bietet Platz für Sportwettkämpfe (offiziell oder die Mittwoch-Nachmittag-WM der Nachbarskiner), sie ist gleichzeitig Spielplatz und Begegnungszone. Eine offene Spielwiese trägt zu einem lebhaften, bewegten und interaktiven Dorfleben bei.</p> <p>Zudem bietet eine Spielwiese ein grosser Mehrwert für die neu errichtete Schule, zumal beispielsweise der Sportunterricht (im Sommer) draussen viel mehr Spass macht.</p>	<p>Die Aussenflächen der Schulanlagen sind ausserhalb der Schulzeiten für die Bevölkerung frei zugänglich und nutzbar. Zudem ist mit der Entwicklung des Schulhauses Pavatex die Schaffung von offenen Spielflächen beabsichtigt: einerseits auf der gemeindlichen Parzelle und andererseits als Synergienutzung mit dem Papieri-Areal (siehe "Sportpark" S. 25-26 Richtprojektdossier). Zusätzlich entsteht auf dem Papieri-Areal im nördlichen Teil zwischen den Baufeldern B und C eine grosszügige Parkanlage, die unterschiedliche Nutzungen zulässt.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Eine 30er Zone für die Knonauerstrasse wäre aus Sicherheitsgründen und bezüglich Lärm wünschenswert.</p>	<p>Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, das die Gestaltung und das Temporegime prüft.</p>

	<p>Das Richtprojekt ist aktuell auf die Lärmschutzwerte von Tempo 50 ausgelegt.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Die gesamtheitliche Betrachtung und Verbindung mit dem Papieriareal ist wichtig und absolut erforderlich. Wichtig ist aber auch, dass man die Verbindung über den Teuflibach und den Teil des heutigen Zuki Areal mit in die Betrachtungen und Planungen einbezieht.</p>	<p>Eine gute Einbettung in die Umgebung ist der Gemeinde ebenfalls ein grosses Anliegen. Dem Naturraum Teuflibach wird mit dem Umgebungskonzept Rechnung getragen: nördlichen Bereich sind grosszügige, begrünte Freiräume geplant, die vom motorisierten Verkehr befreit sind. Zudem führt eine Fusswegverbindung entlang des Teuflibachs. Aktuell ist eine zusätzliche Veloverbindung von Osten nach Westen entlang des Teuflibachs in Prüfung. Hierbei stellt der beachtliche Höhenunterschied aber eine grosse Herausforderung dar.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>SuS brauchen mehr Freiraum: wir vermissen einen Rasen/Hartplatz, o.ä. zum Spielen. Keine Parkplätze entlang der Knonauerstrasse.</p>	<p>Nach Abschluss des Bebauungsplans ist für die Schulanlage ein Projektwettbewerb geplant. Die detaillierte Gestaltung und Ausstattung des Pausenplatzes werden dann geplant. Mit der Synergienutzung von Flächen auf dem Papieriareal kann der Schule ein grosszügiges Flächenangebot zur Verfügung gestellt werden (siehe "Sportpark" S. 25-26 Richtprojektdossier).</p> <p>Die Parkplätze für die Bewohnenden sind unterirdisch angeboten. Das Angebot an Besucherparkplätzen sowie Kurzzeitabstellplätze für Kundschaft ist aufgrund der Auffindbarkeit oberirdisch anzuordnen. Da der grosse Teil der oberirdischen Parkplätze entlang der Knonauerstrasse angeordnet ist, kann der motorisierte Verkehr früh abgefangen werden und die Siedlung bleibt intern autofrei. Es ist zu beachten, dass der grosse Parkplatz südlich des Areal Parkplätze für die Kundschaft des Papieriareals bieten und mit der Etappe 3 bereit bewilligt ist.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>1. Entlang der Knonauerstrasse sind Längsparkplätze geplant. Diese sind selbst mit dem geplanten Sicherheitsabstand von 70cm zum Velostreifen aufgrund der Parkiervorgänge für Schutzbedürftige problematisch (auf dem</p>	<p>1. Für den Veloverkehr sind zwei Hauptachsen vorgesehen: die rückwärtige, strassenabgewandte Achse verläuft über das Papieri-Gleis, durch das Papieri-Areal auf den Spielboulevard. Diese Achse ist mehrheitlich in</p>

<p>Areal ist eine Schule geplant!). Zusammen mit der Gemeinde soll geprüft werden, ob der Velostreifen zu Gunsten eines Einrichtungs-Radweges zwischen Gebäude/Trottoir und Längsparkplätze verlegt werden kann, ggf. entlang der gesamten Papieriareal-Überbauung sowie dem künftigen Areal Pavatex-Nord (nicht nur Pavatex-Süd).</p> <p>2. Die auf Seite 10 im Richtprojekt gezeigte Veloverbindung, entlang Gebäude E und Papieriring, sowie zwischen Gebäude D und O hindurch ist problematisch. Einerseits steht sie beim Papieriring in Konflikt mit den Senkrechtparkfeldern, welche ein grosses Risiko für Velofahrende darstellen. Andererseits führt sie über den Spielboulevard, der Konflikt ergibt sich schon aus dem Namen. Die Arealübergreifende Veloverbindung ist zu optimieren, so dass Velofahrende jeglichen Alters möglichst direkt und sicher verkehren können. Ggf. sind dafür Parkplätze zu opfern oder anders anzuordnen sowie Radwege eigentrasseiert zu gestalten.</p>	<p>Kombination mit dem Fussverkehr geführt. Für direkte, schnelle Wege gibt es auf der Knonauerstrasse weiterhin ein Velostreifen. Durch die Abnahme des Verkehrs mit Eröffnung der UCH, gewinnt diese Wegverbindung an Sicherheit. Eine Veloführung entlang des Areals Pavatex Süd in Kombination mit dem Fussverkehr wird daher nicht angestrebt. Die Längsparkierung hält die Sicherheitsvorschriften der heutigen Normen ein.</p> <p>Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, das die Gestaltung und das Temporegime prüft.</p> <p>2. Mit dem Spielboulevard wird der Veloweg auf dem Papieri-Gleis bzw. durch das Papieri-Areal weitergeführt. Wie auf dem Papieri-Gleis und teilweise auf dem Papieri-Areal ist der Veloverkehr in Kombination mit dem Fussverkehr geführt. Der Weg ist so auszubauen, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Für Velofahrende, die möglichst direkte Wege in Anspruch nehmen wollen, gibt es weiterhin den Radstreifen auf der Knonauerstrasse.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Im Lorzenpark fahren mindestens 50 "Mama Taxis" morgens und spät nachmittags bei ISCS vor und tragen weder zur Sicherheit der Kinder/Bewohner bei noch zur Entlastung der Umwelt. Durch die Sackgasse ist die Situation jetzt noch gefährlicher geworden.</p>	<p>Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen, betrifft das vorliegende Projekt jedoch nicht.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Ich würde es begrüßen wenn die Zufahrt nicht direkt von der Knonauerstrasse aus erfolgt. Dies aus zwei Gründen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Sicherheit für die Schüler 2) eine Ein-Ausfahrt direkt in die Zufahrt zur Umfahrungstrasse wird sicher zu Verkehrsbehinderungen führen. Somit wäre eine Erschliessung via Papieristrasse sicher besser. 	<p>Es ist davon auszugehen, dass über 90% des Verkehrs ab der UCH von Norden her kommen wird. Um das Siedlungsgebiet von Emissionen des motorisierten Verkehrs zu entlasten, ist eine möglichst frühe Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage erstrebenswert. Mit der Ein- und Ausfahrt müssen die geltenden Normen, insbesondere die Sichtweiten, eingehalten werden, damit die Sicherheit für die anderen Verkehrsteilnehmenden gewährleistet ist.</p>

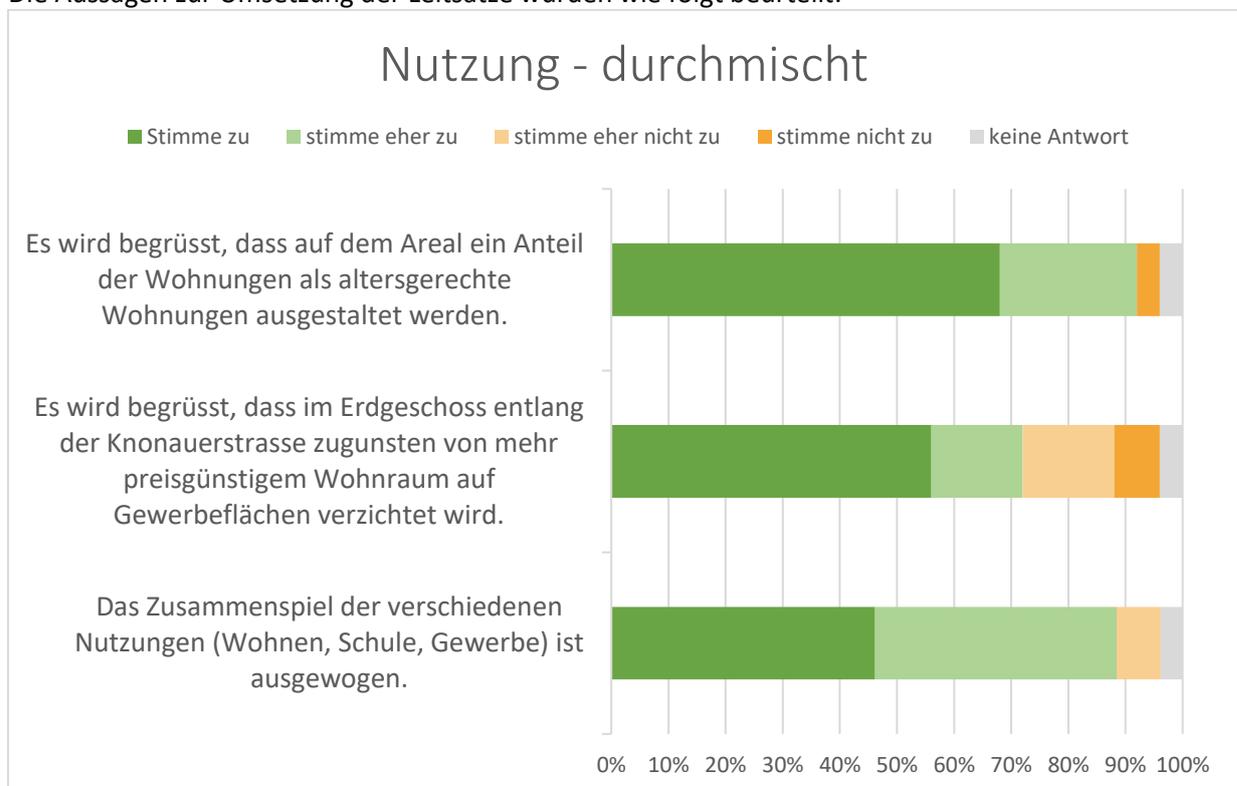
	<p>Eine Querung des Trottoirs ist in jedem Fall nötig, auch bei einer Tiefgaragenrampe ab dem Papieri-Ring. Eine Tiefgaragenrampe an dieser Stelle ist insofern überzeugend, da ein alternativer Weg durch die Wohngasse oder über den Spielboulevard möglich ist.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Die Freiräume sind im Verhältnis zu Verdichtung zu gering. Dies ist eine Folge der zu hohen Ausnutzung und Verdichtung. Menschen wollen nicht nur Schlafen sondern sich auch bewegen und leben = Lärm und Dichtestress auf einem zu hohen Niveau wird dadurch geschaffen.</p>	<p>Das Richtprojekt weist eine Grünflächenziffer von 40% aus. Dies bedeutet, dass 40% der Arealfläche mit unversiegelten Belägen gestaltet sind und nicht befahrbar sind. Die Tiefgarage muss dabei mit mindestens 60cm Substrat überdeckt sein. Das führt dazu, dass der Boden mehr Wasser speichern kann und Vegetation entstehen kann. Bei allen hochstämmigen Bäumen wurde darauf geachtet, dass sie nicht auf der Tiefgarage stehen oder in der Tiefgarage eine Aussparung für den Wurzelbereich vorgesehen ist. Dadurch werden Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen.</p> <p>Mit der angestrebten Ausnutzungsziffer entsteht ein dichtes Quartier, was den raumplanerischen Zielen um haushälterischen Umgang mit dem Boden entspricht. Selbstverständlich sind die wohnhygienischen Anforderungen in allen Wohnungen eingehalten.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>- zu wenig Grünfläche - Velowege mit vielen "kein Vortritt" macht das Velofahren nicht gerade sonderlich attraktiv sondern gefährlich</p>	<p>Aktuell ist die Fläche komplett versiegelt. Das Richtprojekt weist eine Grünflächenziffer von 40% aus. Dies bedeutet, dass 40% der Arealfläche mit unversiegelten Belägen gestaltet sind und nicht befahrbar sind. Die Tiefgarage muss dabei mit mindestens 60cm Substrat überdeckt sein. Das führt dazu, dass der Boden mehr Wasser speichern kann und Vegetation entstehen kann. Bei allen hochstämmigen Bäumen wurde darauf geachtet, dass sie nicht auf der Tiefgarage stehen oder in der Tiefgarage eine Aussparung für den Wurzelbereich vorgesehen ist.</p> <p>Eine Weiterführung des Papieri-Gleis-Velowegs über das Papieri-Areal bzw. das Areal Pavatex Süd ist mit dem vorliegenden Richtprojekt</p>

	<p>gewährleistet. Wie auf dem Papieri-Gleis und teilweise auf dem Papieri-Areal ist der Veloverkehr in Kombination mit dem Fussverkehr geführt. Der Weg ist so auszubauen, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Für Velofahrende, die möglichst direkte Wege in Anspruch nehmen wollen, gibt es weiterhin den Radstreifen auf der Knonauerstrasse. Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, das die Gestaltung und das Temporegime prüft.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Antrag: Mindestens 40% unversiegelte Flächen davon mindestens die Hälfte (20%) mit hoher ökologischer Qualität. Für die Umgebungsplanung ist eine ökologische Fachperson (Biologe oder ähnlich) zuzuziehen. Eine Wasserstelle ist zu prüfen. Lichtquellen sind in der Nacht zu reduzieren, insbesondere angrenzend an den Loerzpark</p> <p>Begründung: Die unversiegelte Fläche von 40% wird begrüsst. Allerdings ist der Wirkungsgrad dieser Flächen auf das Stadtklima sowie die Biodiversität unmittelbar von der Gestaltung der Flächen abhängig. Unversiegelt heisst noch nicht grün und grün heisst noch lange nicht naturnah! Wir fordern daher zusätzliche und konkrete Bestimmungen zur Gestaltung des unversiegelten Raums zu formulieren. Zudem ist der Nutzungsgrad der Flächen aufzuzeigen und wenig genutzte Flächen ökologisch maximiert werden. Es sind zwar etwa 40% unversiegelte Flächen vorgesehen, derzeit aber ohne Aussagen dazu, wieviel dieser Fläche auch begrünt sind (nicht nur Baumschicht) und in welcher ökologischen Qualität. Die Grünflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten. Zudem ist die ökologische Qualität mit zusätzlichen Massnahmen wie 90% der Bepflanzung ist einheimisch, Dachbegrünungen,</p>	<p>Im Bebauungsplan werden Bestimmungen für verschiedene Freiraumtypen festgehalten. Für jene Flächen, auf denen die Ökologie Vorrang haben soll, wird eine prozentuale Mindestfläche (mind. 25% der Grünflächenziffer gemäss aktuellem Entwurf der Bauordnung, nach Möglichkeit höher) und geeignete Qualitätsstandards festgelegt. Es wird versucht, das Projekt hinsichtlich des Anteiles an ökologischen Flächen zu optimieren, wobei festgehalten werden muss, dass dieser Teil des Quartiers Pavatex/Papieri eine hohe bauliche Dichte hat und die Nutzungsansprüche auf den Freiraum dementsprechend hoch sind. Im Bebauungsplan wird ebenfalls gefordert, dass Lichtemissionen auf den Naturraum auf ein nötiges Minimum zu beschränken sind. Es ist der Gemeinde Cham ein Anliegen, die ökologischen Themen durch ausgewiesene Fachpersonen begleiten zu lassen.</p> <p>>Ergänzung Richtprojektdossier</p>

Vertikalbegrünungen, Trockenmauern, naturnahe Spielplätze, Nisthilfen für Gebäudebrüter, andere Strukturen für Kleintiere, Wasserstellen etc. Entsprechende Massnahmen unterstützen ein angenehmes Stadtklima wie auch die Biodiversität.	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

5. Nutzung – durchmisch

Die Aussagen zur Umsetzung der Leitsätze wurden wie folgt beurteilt:



Weitere Rückmeldungen

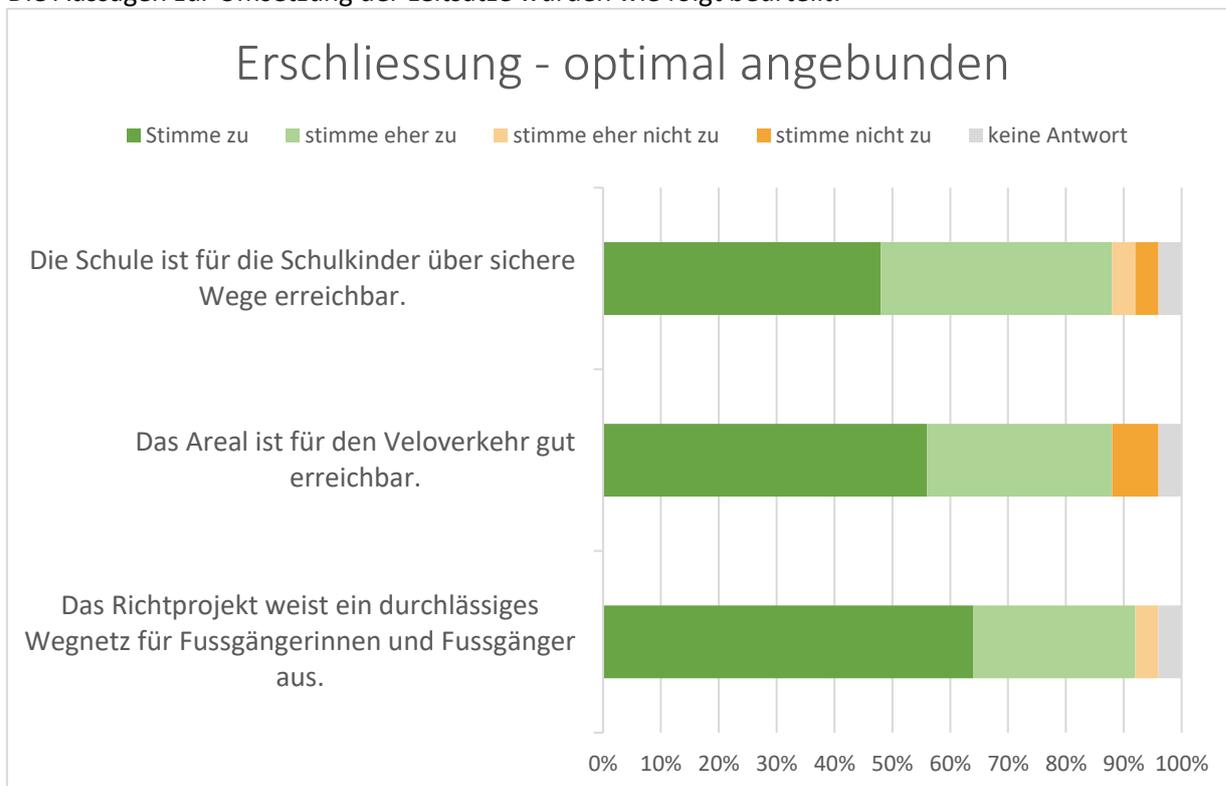
Rückmeldung	Beantwortung
In den Bebauungsplanbestimmungen ist es wichtig zu erwähnen, dass die preisgünstigen Wohnungen zeitlich unbegrenzt zu Verfügung stehen müssen.	Die preisgünstigen Wohnungen sind dem kantonalen Gesetz über die Wohnraumförderung (WFG) zu unterstellen. Damit sind diese zeitlich unbegrenzt gesichert.
<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe könnte man hier ganz streichen. - Der Anteil preisgünstiger Wohnung sollte mind. 20% betragen. - Wir wünschen preisgünstige Wohnungen nicht nur im EG, sondern auf verschiedenen Stöcken verteilt. - Preisgünstige (dem WFG unterstellten 	Einige Flächen eignen sich aus wohngyienischen Gründen nicht für Wohnungen. Darin ist Gewerbe umzusetzen. Zudem fordert die Vollzugsrichtlinie Hochhäuser vom 26.04.2022, dass die Erdgeschossnutzungen in Hochhäusern gewerblich oder gemeinschaftlich zu nutzen sind.

<p>Wohnungen) sollten auf Familien zugeschnitten sein und eine entsprechende Grösse betragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zudem sollen moderne Wohnformen berücksichtigt werden (Cluster-Wohnungen) - Auch der altersgerechter Wohnraum ist so umzusetzen, dass es auch preisgünstige Wohnformen gibt. 	<p>Gemäss den Leitsätzen ist auf 10% der anrechenbaren Wohnfläche preisgünstiger Wohnraum umzusetzen. Mit der Umwandlung von gewerblichen Räumen zu Wohnraum konnte der Anteil an preisgünstigem Wohnraum nun auf 15% erhöht werden. Zusätzlich 10% der Wohnfläche dienen altersgerechtem Wohnraum. Da diese in der Grösse beschränkt sind, weisen sie ein moderateres Preisniveau auf.</p> <p>Wo die preisgünstigen sowie auch die altersgerechten Wohnungen umgesetzt werden, wird mit dem Richtprojekt nicht beantwortet. Das Richtprojekt macht keine Aussage dazu, welche Wohnungsgrössen preisgünstig zu realisieren sind. Dies ist bedarfsabhängig zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bauprojekts (in ca. 5 Jahren) zu definieren. Die Anforderungen sind im Bauprojekt umzusetzen.</p> <p>Falls die Nachfrage nach Cluster-Wohnungen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bauprojekts (in ca. 5 Jahren) gegeben ist, dann ist eine Realisierung dieser Typologie vorstellbar.</p>
<p>1. Bei der Berechnung der Veloabstellplätze S. 53 im Richtprojekt wurde für das Wohnen und Gewerbe ausschliesslich die aGF herangezogen. Gemäss VSS Norm 40 065 ist es aber üblich, sofern bekannt, die Anzahl Zimmer pro Wohnung, bzw. die Art der Gewerbenutzung für die Berechnung heranzuziehen. Wie im Richtprojekt gezeigt, wären ja beide Parameter bekannt. Die besagte Norm sagt auch, dass bei Bekanntsein der aGF sowie den erwähnten Parametern, der höher resultierende Wert zu nehmen ist. Bitte hier den Bedarf an Abstellplätzen zusätzlich anhand der Anzahl zu realisierenden Zimmern berechnen. Für das Gewerbe die Nutzungsart heranziehen und getrennt ausweisen, dann addieren. Diese Rechnung dann mit der bestehenden Berechnung basierend auf der aGF vergleichen und den insgesamt höheren Wert verwenden.</p>	<p>Bei der vorliegenden Planungsstufe handelt es sich um ein Richtprojekt. Darin werden Gebäudevolumen sowie der Charakter der verschiedenen Freiräume definiert. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Bebauungsplan, welcher als planungsrechtliche Grundlage für das Bauprojekt erforderlich ist. Erste Grundrissvarianten wurden geprüft, jedoch nicht detailliert bearbeitet. Das ist erst auf Stufe Bauprojekt erforderlich. Die dargestellte Berechnung der Veloabstellplätze basiert auf dem heute gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Cham. Die verbindliche Anzahl Veloabstellplätze ist im Rahmen des Bauprojekts gemäss dazumal geltender Norm zu berechnen. Dies wird im Bebauungsplan so festgehalten.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>

<p>Auch Menschen mit kleinem Budget muss das Anrecht auf eine Wohnung ohne Strassenlärm und einen erträglichen Blick aus der Wohnung zugestanden werden.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird festgelegt, dass 15% der Fläche für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum realisiert werden muss. Wo diese in der Überbauung angeordnet werden, ist noch nicht klar und wird im Verlauf der Projektierung festgelegt.</p> <p>Die Wohnungstypen entlang der Knonauerstrasse stellen einen eigenständigen, attraktiven Wohnungstyp dar (Maisonette und direkter Zugang zum Aussenraum). Die Lärmschutzanforderungen sind eingehalten.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>- auch Preisgünstige Wohnungen sollen schön sein und Aussicht bieten</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird festgelegt, dass 15% der Fläche für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum realisiert werden muss. Wo diese in der Überbauung angeordnet werden, ist noch nicht klar. und wird im Verlauf der Projektierung festgelegt.</p> <p>Die Wohnungstypen entlang der Knonauerstrasse stellen einen eigenständigen, attraktiven Wohnungstyp dar (Maisonette und direkter Zugang zum Aussenraum). Die Lärmschutzanforderungen sind eingehalten.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>

6. Erschliessung – optimal angebunden

Die Aussagen zur Umsetzung der Leitsätze wurden wie folgt beurteilt:



Weitere Rückmeldungen

Rückmeldung	Beantwortung
<p>Eine 30er Zone für die Knonauerstrasse wäre aus Sicherheitsgründen und bezüglich Lärm wünschenswert.</p> <p>Eine schnellere Verbindung nach Zug bzw. Zürich wäre sehr zu begrüssen.</p>	<p>Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, das die Gestaltung und das Temporegime prüft. Das Richtprojekt ist aktuell auf die Lärmschutzwerte von Tempo 50 ausgelegt. Es ist geplant, ab Fahrplanwechsel 2027 eine direkte Busverbindung ab Papieri-Ring zum Bahnhof Zug anzubieten.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Es gibt nur eine öffentliche Velowegverbindung von Ost nach West. Hier müsste eine zweite Velo Verbindung im nördlichen Bereich des Areals (Papieri/Pavatex) geprüft werden.</p>	<p>Zur Verbesserung der Veloverbindung von Osten nach Westen prüft die Gemeinde Cham in Zusammenarbeit mit der Cham Group eine Veloverbindung entlang vom Teuflibach. Hierbei</p>

	<p>stellt der beachtliche Höhenunterschied aber eine grosse Herausforderung dar.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>- Querverbindung (Ost-West) für den Veloverkehr ist nicht vorhanden.</p> <p>- Die SuS werden mit den Velos auch die Wege befahren, die bloss für Fussgänger:innen angedacht sind.</p> <p>- Die Fuss- und Velo-Verbindungen in Umgebung (Schluecht, Löberer, Röhrlberg, Langacker/Pfad, etc.) sind angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur Verbesserung der Veloverbindung von Osten nach Westen prüft die Gemeinde Cham in Zusammenarbeit mit der Cham Group eine Veloverbindung entlang vom Teuflibach. Hierbei stellt der beachtliche Höhenunterschied aber eine grosse Herausforderung dar.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p> <p>Die übergeordneten Verbindungen werden berücksichtigt (siehe S. 10 Richtprojektdossier). Die kommunalen Fuss- und Velowegverbindungen östlich der Knonauerstrassen werden im Richtprojekt-Dossier ergänzt.</p> <p>>Richtprojekt ergänzen</p>
<p>Wäre es nicht ideal, die Möglichkeit eines unterirdischen Durchgangs zu prüfen (der auch von Schulkindern genutzt werden kann), wenn ein hoher Fussgängerstrom von der anderen Seite der Knonauerstrasse zu erwarten ist (Papieri+Pavatex+ künftige Projekte)?</p>	<p>Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, das die Gestaltung, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, und das Temporegime prüft. Mit der UCH wird der Verkehr auf der Knonauerstrasse abnehmen. Einen unterirdischen Durchgang wäre unverhältnismässig bzw. kann die Sicherheit für Fussgängerinnen und Fussgänger mit anderen Massnahmen sichergestellt werden.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Es fehlt an einer Fahrradverbindung, welche den Begriff "Velostrasse" für durchfahrende tragen darf, damit nicht nur im Schritttempo um Hausecken, Senioren und Schüler gefahren werden muss.</p>	<p>Eine Weiterführung des Papieri-Gleis-Velowegs über das Papieri-Areal bzw. das Areal Pavatex Süd ist mit dem vorliegenden Richtprojekt gewährleistet. Wie auf dem Papieri-Gleis und teilweise auf dem Papieri-Areal ist der Veloverkehr in Kombination mit dem Fussverkehr geführt. Der Weg ist so auszubauen, dass die Sicherheit gewährleistet ist. Für Velofahrende, die möglichst direkte Wege in Anspruch nehmen wollen, gibt es weiterhin den Radstreifen auf der Knonauerstrasse.</p>

	<p>Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, das die Gestaltung und das Temporegime prüft.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Antrag: Kompatibilität Veloweg mit Spielboulevard prüfen.</p> <p>Begründung: Die Entflechtung des Veloweges weg von der Knonauerstrasse wird begrüsst, allerdings ist fraglich ob dieser kompatibel ist mit dem geplanten Spielboulevard oder ob der Veloweg nicht eine Zeile westlicher durchführen soll.</p>	<p>Wie auf dem Papieri-Gleis ist der Veloverkehr in Kombination mit dem Fussverkehr geführt. Der Weg ist so auszubauen, dass die Sicherheit gewährleistet ist.</p> <p>Für Velofahrende, die möglichst direkte Wege in Anspruch nehmen wollen, gibt es weiterhin den Radstreifen auf der Knonauerstrasse. Mit der Realisierung der UCH werden mehrere Kantonsstrassen der Gemeinde übergeben. Nebst der Gestaltung des Perimeters "Autoarmes Zentrum" sind auch die Ausfallachsen nach Bedarf neu zu gestalten. Dazu soll in den nächsten Jahren ein übergeordnetes Konzept entstehen, dass die Gestaltung und das Temporegime prüft.</p> <p>Ein Radweg eine Zeile westlich (zwischen den Baufeldern C und D) wäre mit Konflikten mit den Hauptzugängen zu den Gebäuden sowie der gemeinschaftlichen bis privaten Nutzung der Hofsituation verbunden.</p> <p>>keine Projektänderung</p>

7. Umwelt / Energie – ressourcenschonend

Die Leitsätze zu diesem Thema können anhand des Richtprojekts nicht direkt überprüft werden. Sie werden in die weitere Planung miteinbezogen, im Bebauungsplan werden entsprechende Vorgaben formuliert.

Weitere Rückmeldungen

Rückmeldung	Beantwortung
Es sollte nebst einer hohen architektonischen Qualität sehr auf Nachhaltigkeit und Smart Living ausgerichtet sein.	Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen
Vieeeeeel zu kompliziert. Diese Mitwirkungsmethode macht echt keinen Spass	Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

und bringt nix. Auf dem Smartphone unbrauchbar.	
Wir finden das sehr gut und begrüßen solche und weitere Massnahmen.	Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
- Die Natur kommt meiner Ansicht nach zu kurz. Bäume, Wiesen und Platz für Tiere - das fehlt. Auch werden die Sommer wärmer und trockener, dabei ist Beton nicht wirklich hilfreich, um diesen angenehmer zu gestalten.	Aktuell ist die Fläche komplett versiegelt. Das Richtprojekt weist eine Grünflächenziffer von 40% aus. Dies bedeutet, dass 40% der Arealfläche mit unversiegelten Belägen gestaltet sind und nicht befahrbar sind. Die Tiefgarage muss dabei mit 60cm Substrat überdeckt sein. Das führt dazu, dass der Boden mehr Wasser speichern kann und Vegetation entstehen kann. Bei allen hochstämmigen Bäumen wurde darauf geachtet, dass sie nicht auf der Tiefgarage stehen oder in der Tiefgarage eine Aussparung für den Wurzelbereich vorgesehen ist. Dadurch werden Aufenthaltsqualität und ein angenehmes Siedlungsklima geschaffen. >keine Projektänderung
Antrage: Photovoltaik-Fassaden im Pavatex Süd prüfen Begründung: nachhaltige Energiegewinn	Die Entwicklung des Areals Pavatex Süd wird sich, wie auch das Papieri-Areal, den Grundsätzen des 2000 Watt Areals orientieren. Welche Massnahmen dazu umgesetzt werden, ist koordiniert in der Projektierung umzusetzen. Der Bebauungsplan soll eine Photovoltaikanlage an der Fassade zulassen. >Hinweis für die weitere Bearbeitung

8. Weitere Mitwirkungsbeiträge

Ein Mitwirkungsbeitrag wurde direkt an die Abteilung Planung und Hochbau zugestellt:

Rückmeldung	Beantwortung
Uns freut es, dass nun auf dem Baufeld M1/M2 eine Musikschule und im "Pavatex Süd" ein neuer Schulkomplex entstehen soll. Im folgenden Text nennen wir diesen Schulkomplex «Teuflibach».	Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.
Die aktuell reservierte Fläche (6500 m ²) ist für zwei Klassenzüge zu klein. Diese umfassen bekanntlich je 9 Klassenzimmer mit Gruppenräumen, Räume für die Modulare Tagesschule (Betreuungsangebote) und eine Dreifachturnhalle. Kinder brauchen nicht nur Unterrichtsräume, sie brauchen auch Freiflächen fürs Spielen und für den Sportunterricht. Warum die Gemeinde Cham auf die ursprünglich	Ziel des Studienauftrags war es, die Machbarkeit des Raumprogramms auf der Parzelle zu prüfen. Das Raumprogramm beinhaltet alle Flächen für den Schulbetrieb, die Modulare Tagesschule sowie die Dreifachturnhalle. Alle vier Projektbeiträge kamen zum Schluss, dass die Umsetzung des Raumprogramms auf dieser Parzelle möglich ist. Mit der Überarbeitung vom Siegerprojekt zum Richtprojekt wurde eine

<p>vereinbarten Reserven (+10 %) verzichtet, ist für uns nicht nachvollziehbar.</p> <p>Falls die im Bebauungsplan Papieri maximal zulässige, anrechenbare Nutzungs-fläche (170'000 m²) mit den Bestandes-, neu erstellten und geplanten Bauten nicht bereits erschöpft ist und damit das Baufeld D ohne Nachteil seitens Investor verkürzt werden kann, müsste im Sinn einer Notlösung das Baufeld D durch Kompensation der fehlenden Volumina in anderen Baufeldern (Besitzstandswahrung) ebenfalls um ca. 30 m verkürzt werden.</p>	<p>geeignete Parzellierung vorgeschlagen. Die Parzelle für die Schule umfasst gemäss diesem Vorschlag 7'000 m². Zusätzlicher Aussenraum wird über die angestrebte Synergienutzung des Sportparks geschaffen (siehe "Sportpark" S. 25-26 Richtprojektdossier).</p> <p>Das Baufeld D ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Papieri und kann nicht ohne grosse Änderung angepasst werden. Eine gute Verträglichkeit der Wohn- und Schulnutzung inkl. der Aussenräume ist mit den qualitätssichernden Verfahren der jeweiligen Etappe sicherzustellen.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
<p>Der im Projekt skizzierte atriumförmige Schulkörper ist voluminös. Falls gemäss Pt. 1 mehr Freiflächen geschaffen werden, würden wir eine Aufteilung in mehrere Volumina vorziehen.</p> <p>Auch die Verschiebung der unterirdischen Dreifachturnhalle in Richtung Teuflibach würde Freiräume schaffen. Eine Kombination dieser Idee mit der Forderung nach etwas Tageslicht in der Turnhalle (Oberlichter oder eine freiliegende Nordwestecke), sowie verbesserter Oekologie (weniger Tiefbau) ist eingehend zu prüfen.</p>	<p>Die Schule auf mehrere Gebäude aufzuteilen ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erstrebenswert.</p> <p>Der Teuflibach ist ein ökologisch wertvoller Naturraum. Mit der jetzigen Gebäudestellung wird dem Rechnung getragen. Zudem gliedert das Gebäude den Freiraum in verschiedene Teilbereiche, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans steht ein Architekturwettbewerb für die Schule an. Die Erarbeitung eines detaillierten Projekts ist Aufgabe dieses Wettbewerbs. Ziel des Bebauungsplans ist es, die erforderliche Flexibilität für optimale Lösungen vorzusehen.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p>
<p>Basis für den Projekt-Wettbewerb Schule "Teuflibach" muss u.a. ein durchdachtes Langsamverkehrs-Konzept sein. Dieses muss folgende Langsamverkehrsachsen umfassen:</p> <p>Richtung Süden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schule Teuflibach - Papieri Areal – Neudorf - Schule Teuflibach - neue Musikschule – Neudorf 	<p>Ein funktionierendes übergeordnetes, engmaschiges Netz für den Fuss- und Veloverkehr ist der Gemeinde Cham ein Anliegen. Der Richtplan Verkehr koordiniert dabei die verschiedenen Wegbeziehungen.</p> <p>Über die Lorze gelangt der Velo- sowie der Fussverkehr über die verschiedenen Brücken (Fabrikstrasse, Lorzenplatz, Hammergut).</p> <p>Zur Verbesserung der Veloverbindung von Osten nach Westen prüft die Gemeinde Cham in Zusammenarbeit mit der Cham Group eine</p>

<p>Richtung Westen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schule Teuflibach - Papieri Areal – Röhrliberg - Schule Teuflibach - ZuKi <p>Richtung Norden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schule Teuflibach - Cham Nord / Lorzenpark - Schule Teuflibach - Knonauerstrasse / Langacker <p>Richtung Osten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schule Teuflibach - Schluecht <p>Generell fehlen uns konkrete Pläne wie der «lorzenquerende» Langsamverkehr funktionieren soll. Wie wird dieser auf der Ost- und Westseite der Lorze in die bestehenden Radwege integriert? Gibt es Pläne, die eine parallel zur UCH- Lorzenbrücke verlaufende Langsamverkehrsverbindung enthalten?</p>	<p>Veloverbindung entlang vom Teuflibach. Hierbei stellt der beachtliche Höhenunterschied aber eine grosse Herausforderung dar.</p> <p>>Hinweis für die weitere Bearbeitung</p> <p>Die Umfahrung Cham Hünenberg ist nicht Bestandteil des kantonalen Velowegnetzes, welches im Richtplan definiert ist. Deswegen wird diese Infrastruktur nicht speziell für Radfahrende ausgelegt.</p> <p>Radfahrende profitieren mit der UCH vom Ausbau der Infrastruktur entlang der Knonauerstrasse insbesondere der Unterführung unter dem Kreisel Teuflibach sowie von den verkehrsberuhigten Ortskernen in Cham und Hünenberg. Ebenfalls vom Verkehr entlastet wird die Untermühlestrasse, welche als kantonale Veloroute die Knonauerstrasse mit der Sinslerstrasse verbindet. In Projektierung ist zudem ein separater Fuss- und Radweg entlang der Knonauerstrasse bis nach Niederwil. Diese Vorhaben entsprechen der kantonalen Strategie den Verkehr zu entflechten und attraktive Infrastrukturen für den Langsamverkehr zu schaffen.</p> <p>Es ist uns bewusst, dass die Situation für Radfahrende bei den verkehrsorientierten Kreiseln nicht attraktiv ist, wenn man auf die UCH auf- oder von dieser abfahren möchte. Wie erwähnt wird / werden nicht die UCH, sondern die oben erwähnten Verbindungen als Radstrecken ausgebaut.</p>
<p>Dass die folgenden drei Fragen zum Thema «Mehrwertabgabe» den Mitwirkungsrahmen etwas sprengen, ist uns bewusst. Trotzdem stehen diese in direktem Zusammenhang mit dem "Bebauungsplan Pavatex Süd" und der Schule «Teuflibach». Konkret möchten wir folgendes in Erfahrung bringen:</p> <p>a) Wurde die Fälligkeit (oder die begründete Nichtanwendung) der im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG 721.11 §52a - §52d) genannten Mehrwertabgabe geprüft?</p>	<p>Das Projekt ist mehrwertabgabepflichtig. Der Mehrwert wird dabei im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit der Umzonung geschaffen und nicht mit dem Bebauungsplan. Die Umzonung ist auf die im Bebauungsplan angestrebte Dichte abgestimmt. Die Mehrwertabgabe ist gemäss Gesetz erst bei Generierung des Mehrwerts fällig, d.h. mit der Umsetzung des Bauprojekts und nicht mit Rechtskraft der Umzonung. Die Berechnung der Mehrwertabgabe erfolgt durch die kantonale</p>

<p>b) Gibt es Dokumente in denen allfällige Mehrwertabschöpfungen berechnet oder abgeschätzt wurden?</p> <p>c) Wird oder wurde diese Mehrwertabgabe mit dem Kaufpreis für die zukünftige Parzelle Teuflibach (6500 m2) verrechnet?</p>	<p>Schätzungskommission zum Zeitpunkt der Mehrwertgenerierung. Aktuell liegen keine Schätzungen vor.</p> <p>Für den Kauf der benötigten Landfläche für die Schulanlage wurde im Vorvertrag ein Quadratmeterpreis von CHF 1'500.00 vereinbart. Der Grundstückkauf wird nicht mit der Mehrwertabgabe gegengerechnet.</p> <p>>keine Projektänderung</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. Weiteres Vorgehen

Das Richtprojekt wird aufgrund der öffentlichen Mitwirkung bereinigt. Nach Freigabe des Richtprojekts durch den Gemeinderat wird der Bebauungsplan ausgearbeitet. Folgende Meilensteine werden angestrebt:

1. *September 2024 bis Januar 2025*: Entwurf Bebauungsplan
2. *Februar bis Juli 2025*: Kantonale Vorprüfung und Bereinigung
3. *August 2025*: 1. öffentliche Auflage
4. *März 2026*: Beschluss an der Urne
5. *April 2026*: 2. öffentliche Auflage
6. *Juni 2026*: Genehmigung